LE MARCHÉ DE L'HABITATION

PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

Faits saillants - Région du Québec

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : troisième trimestre de 2011

Prévisions sur le marché de l'habitation

Figure 1

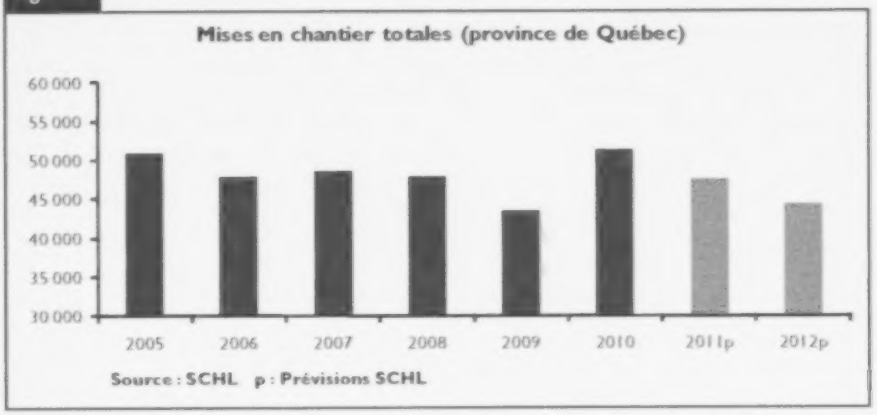
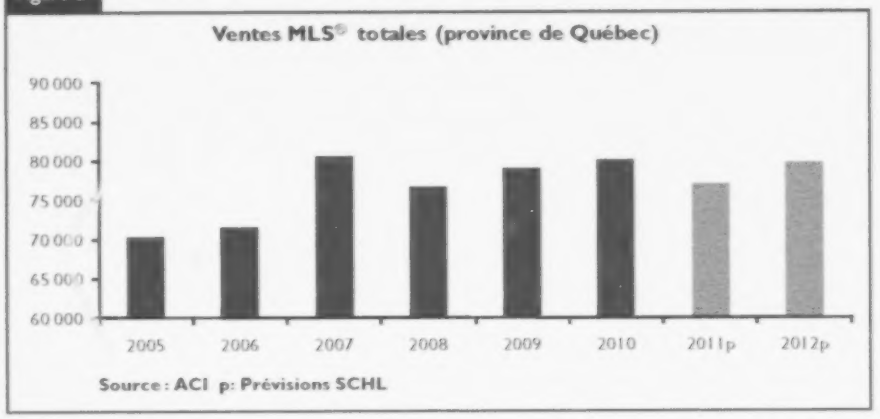


Figure 2



[1] Les perspectives sont exposées à un certain degré d'incertitude. Dans la présente publication, la SCHL donne des prévisions ponctuelles, mais elle fournit également des fourchettes de prévisions et décrit les risques susceptibles d'infirmer les prévisions. Les prévisions qui figurent dans ce document reflètent les informations qui étaient disponibles en date du 12 août 2011.

Aperçu[1]

La croissance de l'économie, les conditions d'emprunt encore favorables et l'afflux constant de migrants continueront de soutenir le marché québécois de l'habitation au cours des deux prochaines années. En conséquence, 47 500 logements seront mis en chantier en 2011 et 44 300 autres en 2012, selon les prévisions. Le niveau élevé des dépenses des ménages et des investissements dans le secteur privé soutiendra la création d'emplois et donc la demande de logements. Le PIB de la province devrait croître d'environ 2,5 % en 2011 et de 2,4 % en 2012.

Comme ce fut le cas ces dernières années, divers facteurs démographiques viendront eux aussi soutenir le marché de l'habitation au Québec à l'avenir. L'important afflux net d'immigrants dans la province continuera d'avoir une incidence favorable sur les marchés des logements locatifs et de la revente. En outre, le vieillissement de la population incitera sans doute les ménages qui avancent en âge à se mettre à la recherche d'un nouveau

Canada

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

SCHL CMHC

logement susceptible de répondre à leurs besoins changeants.

Taux hypothécaires

Le 19 juillet, la Banque du Canada a annoncé que son taux cible du financement à un jour resterait inchangé, à 1,0 %. La dernière fois qu'elle l'a majoré, c'était de 25 points de base, le 8 septembre 2010. Les taux hypothécaires, surtout les taux à court terme et les taux variables, devraient demeurer bas en regard de leurs niveaux antérieurs.

Taux hypothécaires		
1 an	T2 2011	3,95
	Changement de 2010 T1	0,25
	2011 (P)	4,02
	2012 (P)	5,24
5 ans	T2 2011	5,56
	Changement de 2010 T1	-0,48
	2011 (P)	5,60
	2012 (P)	5,99

Sources : Banque du Canada, SCHL (prévisions)

Note: La prévision des taux hypothécaires est fondée sur les données du 2e trimestre de 2011

Selon le scénario de base de la SCHL, les taux hypothécaires affichés resteront relativement stationnaires en 2011 et entameront une légère remontée plus tard en 2012. Cette année, le taux affiché des prêts de un an devrait osciller entre 2,7 et 4,0 % et celui des prêts de trois ans et de cinq ans, entre 3,5 et 6,0 %. En 2012, les taux affichés se situeront dans des fourchettes allant de 2,6 à 4,0 % pour les prêts de un an et de 3,3 à 5,6 % pour les prêts de trois ans et de cinq ans, selon les prévisions. Ces fourchettes reflètent le niveau accru d'incertitude que l'on observe en ce moment sur les marchés financiers.

En détail

Mises en chantier, logements individuels :

Durant la majeure partie de l'année 2010, la construction de maisons individuelles a été stimulée par l'amélioration de la conjoncture économique et financière, de même que par la diminution de l'offre de ce type de logement sur le marché de la revente. Toutefois, le ralentissement de la croissance de l'emploi et la détente récente du marché des logements existants ont allégé les pressions qui s'exerçaient sur les constructeurs. Environ 17 500 maisons individuelles seront commencées annuellement en 2011 et 2012. L'activité dans ce segment fléchira encore davantage dans les années à venir, car la tendance est à la densification résidentielle et à la construction d'habitations relativement abordables, comme les logements collectifs. La proportion de maisons individuelles parmi les habitations qui sont mises en chantier diminue sans cesse depuis 2001 : cette année-là, leur part dépassait 60 %, alors qu'en 2010, elle n'était plus que de 40 %.

Mises en chantier, logements collectifs :

Après avoir fortement rebondi en 2010, le nombre de mises en chantier de logements collectifs retrouvera en 2011 et 2012 un rythme plus susceptible de se maintenir. Vu le niveau élevé de l'offre d'appartements en copropriété et le ralentissement de la croissance démographique chez les personnes de 75 ans et plus – un facteur qui continuera de limiter la demande de logements (appartements locatifs) dans les résidences pour personnes âgées –, il est inévitable que les mises en chantier de logements collectifs se replieront en 2011.

Néanmoins, grâce à la tendance favorisant la construction d'ensembles résidentiels, leur nombre atteindra la barre des 30 300 unités cette année, puis s'établira à 26 500 en 2012.

Reventes :

L'activité s'étant affaiblie au premier semestre, les ventes MLS® diminueront cette année en regard de l'an dernier. Les ventes de copropriétés existantes (maisons en rangée ou appartements) seront à nouveau une composante importante de l'activité sur le marché de la revente. On prévoit que 77 000 logements seront vendus par l'entremise du MLS® en 2011 et que 79 700 autres trouveront preneur en 2012.

Prix :

Associée au gonflement de l'offre, la relative stabilité de la demande de logements existants atténuera les pressions à la hausse qui s'exerceront sur les prix durant l'année qui vient. Le retour à un marché plus équilibré se traduira en 2011 et 2012 par un ralentissement de la progression des prix de revente, qui se chiffreront en moyenne à 251 500 $ cette année et à 256 400 $ l'an prochain.

Indicateurs de l'économie et du marché de l'habitation – Région du Québec

		Marché de l'emploi				Marché de l'habitation				
		Croissance de l'emploi DD (%)	Taux de chômage DD (%)	Rémunér. hebdom. moyenne ($)		Mises en chantier (tous les log.)	Log. indiv. mis en chantier	Log. coll. mis en chantier	Ventes MLS®	Prix MLS® moyen ($)
Gatineau	T2 2011	3,1	6,5	868,73	T2 2011	818	281	537	1 222	236 167
	T2 2010	1,6	6,5	863,01	T2 2010	948	337	611	1 420	221 892
	variation[1]	1,5	0,0	0,7%	variation	-13,7	-16,6	-12,1	-13,9	6,4
Montréal	T2 2011	0,6	8,0	763,73	T2 2011	5 892	1 497	4 395	12 149	317 871
	T2 2010	3,7	8,5	755,00	T2 2010	6 285	1 934	4 351	13 192	299 255
	variation[1]	-3,1	-0,5	1,2%	variation	-6,3	-22,6	1,0	-7,9	6,2
Québec	T2 2011	0,5	5,8	763,16	T2 2011	1 777	515	1 262	2 064	250 987
	T2 2010	1,2	5,6	776,05	T2 2010	2 050	708	1 342	1 963	235 513
	variation[1]	-0,6	0,2	-1,7%	variation	-13,3	-27,3	-6,0	5,1	6,6
Saguenay	T2 2011	-3,3	7,6	734,32	T2 2011	304	180	124	463	180 875
	T2 2010	1,6	8,1	723,52	T2 2010	302	167	135	404	168 823
	variation[1]	-4,8	-0,5	1,5%	variation	0,7	7,8	-8,1	14,6	7,1
Sherbrooke	T2 2011	9,6	6,2	705,19	T2 2011	506	189	317	523	222 633
	T2 2010	-2,9	7,4	710,68	T2 2010	641	218	423	469	214 027
	variation[1]	12,4	-1,2	-0,8%	variation	-21,1	-13,3	-25,1	11,5	4,0
Trois-Rivières	T2 2011	3,0	8,5	712,31	T2 2011	303	113	190	282	156 078
	T2 2010	-0,2	8,3	721,71	T2 2010	416	140	276	269	149 646
	variation[1]	3,2	0,2	-1,3%	variation	-27,2	-19,3	-31,2	4,8	4,3
Québec	juin 11	0,9	7,9	752,07	T2 2011	14 150	5 540	8 610	23 064	263 862
	juin 10	2,0	7,9	741,97	T2 2010	15 922	6 765	9 157	24 206	250 062
	variation[1]	-1,1	0,0	1,4%	variation	-11,1	-18,1	-6,0	-4,7	5,5
Canada	juin 11	1,4	7,4	836,55	T2 2011	52 625	23 677	28 948	141 366	374 159
	juin 10	2,0	7,9	814,91	T2 2010	55 287	28 958	26 329	143 042	345 015
	variation[1]	-0,6	-0,5	2,7%	variation	-4,8	-18,2	9,9	-1,2	8,4

MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

[1]Dans le cas du taux de chômage et du taux de croissance de l'emploi, la variation correspond à l'écart absolu entre le taux courant et le taux enregistré à la même période l'année précédente.

Sources : Statistique Canada (CANSIM), SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements), ACI, FCIQ par Centris®
DD : données désaisonnalisées

NOTA : Certaines données de ce tableau, comme les ventes et le prix moyen MLS (R) pour le deuxième trimestre et les données révisées du premier trimestre, ont été rendues disponibles après la date de détermination des prévisions du 14 juillet 2011. Par conséquent, ces données n'ont pas été considérées dans les prévisions.

Perspectives du marché de l'habitation, Québec (nombre et variation annuelle en pourcentage)											
	2006	**2007**	**2008**	**2009**	**2010**	**2011(P)**	**2012(P)**	**2011T1**	**2011T2**	**2011T3 (P)**	**2011T4 (P)**
Logements mis en chantier											
Log. individuels	21 917	22 177	19 778	17 535	19 549	17 200	17 800	16 900	16 800	17 750	17 500
%	-8,4	1,2	-10,8	-11,3	11,5	-12,0	3,5	-5,1	-0,6	5,7	-1,4
Log. collectifs	25 960	26 376	28 123	25 868	31 814	30 300	26 500	30 100	32 200	30 000	29 000
%	-3,8	1,6	6,6	-8,0	23,0	-4,8	-12,5	0,0	7,0	-6,8	-3,3
Tous	47 877	48 553	47 901	43 403	51 363	47 500	44 300	47 000	49 000	47 750	46 500
%	-6,0	1,4	-1,3	-9,4	18,3	-7,5	-6,7	-1,9	4,3	-2,6	-2,6
Marché de la revente											
Ventes MLS®	71 619	80 647	76 753	79 109	80 034	77 000	79 700	78 816	76 000	76 000	77 000
%	1,8	12,6	-4,8	3,1	1,2	-3,8	3,5	-0,7	-3,6	0,0	1,3
Prix MLS® moyen	195 208	207 531	215 320	225 368	241 455	251 500	256 400	250 430	251 000	252 000	253 000
%	5,8	6,3	3,8	4,7	7,1	4,2	1,9	1,2	0,2	0,4	0,4

MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements), ACI (MLS®)

Certaines données de ce tableau, comme les ventes et le prix moyen MLS (R) pour le deuxième trimestre et les données révisées du premier trimestre, ont été rendues disponibles après la date de détermination des prévisions du 14 juillet 2011. Par conséquent, ces données n'ont pas été considérées dans les prévisions.

Toutes les données de ce tableau, à l'exception du prix MLS (R) moyen, sont désaisonnalisées et annualisées. Les données sur le prix MLS (R) moyen sont réelles.

Région du Québec - Fourchettes de prévision du marché de l'habitation

	2011			2012		
	Prévision ponctuelle	Limite supérieure	Limite inférieure	Prévision ponctuelle	Limite supérieure	Limite inférieure
Québec						
Total des mises en chantier	47 500	51 100	43 150	44 300	49 600	38 900
Logements collectifs	30 300	32 400	27 350	26 500	28 700	23 300
Logements individuels	17 200	18 700	15 800	17 800	20 900	15 600
Ventes MLS®	77 000	81 400	73 400	79 700	89 200	70 800
Prix MLS® moyen ($)	251 500	258 800	243 000	256 400	268 500	244 000
Canada						
Total des mises en chantier	183 200	197 200	166 300	183 900	207 200	161 700
Logements collectifs	101 600	108 500	91 500	99 000	107 700	87 200
Logements individuels	81 600	88 700	74 800	84 900	99 500	74 500
Ventes MLS®	446 700	472 500	425 000	458 000	510 000	407 500
Prix MLS® moyen ($)	367 500	378 300	355 200	372 400	389 700	354 500

Source : SCHL

MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Prévisions pour la région du Québec – Construction résidentielle

	Logements mis en chantier	2010	2011(P)*	% variation (2010/2011)	2012(P)*	% variation (2011/2012)	Cumul annuel 2011**	Cumul annuel 2010**	% variation (2010/2011)
Gatineau	Log. individuels	910	750	-17,6	700	-6,7	391	450	-13,1
	Log. collectifs	1 777	1 600	-10,0	1 550	-3,1	855	869	-1,6
	Tous	2 687	2 350	-12,5	2 250	-4,3	1 246	1 319	-5,5
Montréal	Log. individuels	5 789	4 800	-17,1	4 700	-2,1	2 411	3 254	-25,9
	Log. collectifs	16 212	15 900	-1,9	14 200	-10,7	7 859	7 938	-1,0
	Tous	22 001	20 700	-5,9	18 900	-8,7	10 270	11 192	-8,2
Québec	Log. individuels	1 768	1 400	-20,8	1 200	-14,3	730	1 034	-29,4
	Log. collectifs	4 884	4 300	-12,0	4 100	-4,7	2 157	2 141	0,7
	Tous	6 652	5 700	-14,3	5 300	-7,0	2 887	3 175	-9,1
Saguenay	Log. individuels	380	440	15,8	360	-18,2	264	190	38,9
	Log. collectifs	403	460	14,1	440	-4,3	193	168	14,9
	Tous	783	900	14,9	800	-11,1	457	358	27,7
Sherbrooke	Log. individuels	570	500	-12,3	475	-5,0	256	306	-16,3
	Log. collectifs	1 086	950	-12,5	925	-2,6	583	669	-12,9
	Tous	1 656	1 450	-12,4	1 400	-3,4	839	975	-13,9
Trois-Rivières	Log. individuels	345	300	-13,0	275	-8,3	138	181	-23,8
	Log. collectifs	1 346	500	-62,9	425	-15,0	275	698	-60,6
	Tous	1 691	800	-52,7	700	-12,5	413	879	-53,0

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

P : Prévisions de la SCHL

*Bien que des prévisions ponctuelles soient fournies dans ce tableau, veuillez consulter le tableau des fourchettes de prévisions pour obtenir les fourchettes qui s'appliquent.

** Cumul annuel = janvier - juin

Prévisions pour la région du Québec – Marché de la revente									
		2010	2011(P)*	% variation (2010/2011)	2012(P)*	% variation (2011/2012)	Cumul annuel 2010**	Cumul annuel 2011**	% variation (/)
Gatineau	Ventes[1] MLS®	4 238	3 850	-9,2	3 825	-0,6	2 547	2 121	-16,7
	Prix MLS® moyen[1]	218 646	229 000	4,7	234 000	2,2	216 973	233 956	7,8
Montréal	Ventes[1] MLS®	42 302	40 400	-4,5	41 800	3,5	26 341	23 830	-9,5
	Prix MLS® moyen[1]	297 587	313 500	5,3	322 500	2,9	293 057	310 125	5,8
Québec	Ventes[1] MLS®	7 083	7 500	5,9	7 600	1,3	4 131	4 061	-1,7
	Prix MLS® moyen[1]	237 240	254 000	7,1	267 000	5,1	232 190	246 350	6,1
Saguenay	Ventes[1] MLS®	1 461	1 400	-4,2	1 425	1,8	854	772	-9,6
	Prix MLS® moyen[1]	168 224	180 000	7,0	190 000	5,6	167 051	177 202	6,1
Sherbrooke	Ventes[1] MLS®	1 733	1 750	1,0	1 725	-1,4	1 029	1 027	-0,2
	Prix MLS® moyen[1]	204 423	220 000	7,6	228 000	3,6	198 429	215 591	8,6
Trois-Rivières	Ventes[1] MLS®	935	900	-3,7	875	-2,8	556	549	-1,3
	Prix MLS® moyen[1]	151 937	158 000	4,0	162 000	2,5	148 910	158 879	6,7

MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).
Sources : SCHL, ACI, FCIQ par Centris®, prévisions de la SCHL (2010-2011)
Source pour les RMR : FCIQ par Centris®, cumul: janvier à juin
P : Prévisions de la SCHL

*Bien que des prévisions ponctuelles soient fournies dans ce tableau, veuillez consulter le tableau des fourchettes de prévisions pour obtenir les fourchettes qui s'appliquent.

** Cumul annuel = janvier - juin

Prévisions pour la région du Québec – Marché locatif

	Taux d'inoccupation		Loyer moyen des logements de 2 chambres	
	Oct. 2010	Oct. 2011(P)	Oct. 2010	Oct. 2011(P)
Gatineau	2,5	2,4	711	725
Montréal	2,7	2,4	700	705
Québec	1,0	1,4	692	705
Saguenay	1,8	2,0	535	545
Sherbrooke	4,6	4,9	566	580
Trois-Rivières	3,9	4,0	533	550
Canada	2,9	2,5	s.o.	s.o

Source: SCHL (Enquête sur les logements locatifs menée à l'automne)
P : Prévisions de la SCHL
[1] Centres 100,000+

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2011 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

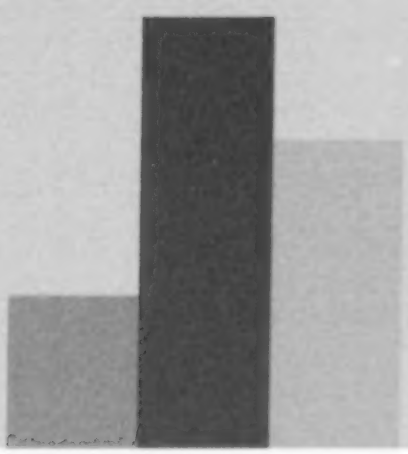
À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

L'Enquête 2011 auprès des emprunteurs hypothécaires de la SCHL

Les résultats de 2011 présentent un tableau unique des attitudes et des comportements des emprunteurs hypothécaires. Utilisez les résultats pour déceler les occasions d'affaires et resserrer vos liens avec vos clients. Visitez www.schl.ca/enquete2011 pour obtenir les résultats et pour découvrir comment la **SCHL** peut vous aider ✓

64661_2011_Q03